

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT DE BINISSALEM



MEMÒRIA

Segellat

(Llei 10/1998-CAIB)

159A48A2FEA79E77E13F938D8EF8C0A17BEA5AB1

1.- ANTECEDENTS

Les Normes Subsidiàries vigents i Catàleg de protecció del patrimoni, van ser aprovades definitivament amb prescripcions el 15 de febrer de 2008 (BOIB n. 49, de 11.04.08).

2.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1.- Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta la totalitat del sòl rústic del terme municipal.

2.2.- Objecte.

L'objecte de la modificació puntual és la inclusió com a ús prohibit en les categories de sòl rústic on actualment es permet com a ús condicionat de l'ús global: altres equipaments, la possibilitat d'obtenir, mitjançant el tràmit de l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97), els camps de golf.

3.- JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ

3.1.- Marc legal.

El planejament vigent es troba adaptat a la Llei de les DOT, encara que no al Pla territorial de Mallorca, aprovat definitivament mitjançant acord de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04). No obstant l'anterior, encara que la disposició addicional tercera, apartat 1r, de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial, estableix l'obligació de tenir els planejaments generals adaptats a les determinacions dels instruments d'ordenació regulats en aquesta Llei i entre ells als Plans territorials insulars prèviament a l'aprovació de qualsevol modificació dels mateixos, l'apartat 2n, de la disposició addicional tercera, exceptua d'aquesta exigència a determinades modificacions i entre elles la que tingui com a objecte la "implementació o extensió de mesures de protecció del sòl rústic" (apartat 2.h).

Quant al Pla territorial de Mallorca, aquest estableix, en l'apartat 3r de la Disposició addicional tercera, la possibilitat de tramitar i aprovar modificacions de planejament sempre que aquestes no incompleixin les normes d'aplicació plena (AP) i les de caràcter directiu (ED).

La present modificació de planejament no afecta a les citades normes AP i ED alhora que es tracta d'una modificació que limita els usos en sòl rústic, quant als usos anomenats condicionats mitjançant els que s'obté un aprofitament atípic d'aquest. D'altra banda, la disposició addicional setena (caràcter de mínim de determinades disposicions d'aquestes normes), norma d'aplicació plena (AP), determina el següent:

Les disposicions del títol II que regulen les àrees sotretes al desenvolupament urbà i del títol III de la Serra de Tramuntana tenen el caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevaldran les determinacions dels planejaments generals municipals que suposin major restricció o grau de protecció del territori.

D'altra banda la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), que deroga íntegrament la Llei 12/1988, de 17 de novembre de camps de golf, determina en l'article 8 la denegació de les



sol·licituds de declaració d'interès general per promoure la construcció d'instal·lacions de camps de golf com a conseqüència de la seva incidència territorial o paisatgística.

3.1.- Característiques de la modificació.

El planejament vigent s'adequa a les categories de sòl rústic establertes en la Llei de les DOT i, basant-se en això, ha establert dues categories de sòl rústic protegit (ANEI i APT de carreteres) i dues categories de sòl rústic comú (AIA i AT), així com tres sub categories de la zona AIA (AIA-C, AIA-D i AIA-E). En les esmentades categories de sòl rústic l'ordenació d'usos permesos, condicionats i prohibits es remeten a allò que s'ha determinat en el matriu del sòl rústic. Basant-se en l'esmentada remissió, els camps de golf es trobarien entre els usos condicionats dins l'ús genèric de "altres equipaments" i permesos, mitjançant el tràmit previ d'interès general, regulat en l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic (en endavant LSR), en les categories següents: SRP-APT i SRC-AIA (C, D i E), així com en la SRC-AT que no es considera en les NN.SS. com a categoria autònoma de sòl rústic sinó com a qualitat específica (àrea de transició) de la classe de sòl rústic subjacent, és a dir: SRC-AIA (D i E).

És evident que la falta d'adaptació al Pla territorial de Mallorca (en endavant PTM) que detalla els usos de forma més detallada i gràfica que no la Llei de les DOT ha establert unes limitacions a aquest ús en prohibir-lo expressament a les zones delimitades per aquest com ARIB-B, AIA i SRG-F, sent, a més a més, les determinacions d'aquest com a mínims que el planejament haurà de sospesar quan realitzi la seva adaptació i, en tot cas, no podrà disminuir les proteccions vigents amb anterioritat. No obstant això, la major part del sòl rústic que les NN.SS. qualifiquen com SRC-AIA, el PTM ho fa com a sòl rústic de règim general (SRG) ocasionat amb això una contradicció urbanística entre les NN.SS. i el propi PTM que pot generar confusió d'usos alhora que el SRG del PTM admet els usos d'altres equipaments i concretament, entre ells, els camps de golf.

Així doncs i fins que l'adaptació de les NN.SS. al citat PTM incorpori les categories de sòl rústic d'aquest i estableixi les proteccions del sòl rústic necessàries per preservar els seus valors, és necessari prohibir expressament la possibilitat d'obtenir per la via de l'interès general camps de golf sobre les zones qualificades com AIA en les vigents NN.SS. del municipi.

4.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Com ja s'ha exposat en els apartats anteriors, es tracta d'una modificació puntual consistent a substituir l'ús condicionat de camp de golf de l'apartat d'altres equipaments de la matriu del sòl rústic incorporada al planejament vigent pel de prohibit d'acord amb allò que s'ha establert pel PTM per a les zones AIA amb independència que aquestes zones siguin o no qualificades pel PTM com SRG. Pel que sobre la totalitat del sòl rústic del municipi queden expressament prohibits els camps i la resta d'instal·lacions destinades a la pràctica del golf.

Quant a això i d'acord amb el ja assenyalat, cal tenir en compte la modificació ja operada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, que deroga íntegrament la Llei 12/1988, de 17 de novembre de camps de golf, i en la seva conseqüència modifica també la norma 18.2.2 del PTM, en determinar en l'article 8 una regulació específica per a les declaracions d'interès general d'aquest tipus d'instal·lacions.

5.- ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL

D'acord amb disposició transitòria 3a de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions

d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06) l'obligació d'avaluació ambiental és aplicable als plans i programes que el primer acte preparatori formal del mateix o de la seva modificació és posterior al 21.07.04. Malgrat que aquesta modificació de planejament es troba en el supòsit de l'apartat 1r de la disposició transitòria 3a de la Llei 11/2006, l'article 3 determina que l'àmbit d'aplicació de l'esmentada llei es limita a plans que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient i l'article 4 remet a l'òrgan ambiental competent la determinació de si aquest, d'acord amb els criteris de l'annex II, ha de ser o no objecte d'avaluació ambiental. Criteris que, en aquest cas, justificaran sol·licitar la no sujecció a l'avaluació d'impacte ambiental.

A més a més, és necessari tenir en compte l'article 24 de la Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09) que afegeix els apartats 4 i 5 al grup I de l'annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, mitjançant el qual es considera que no tenen efectes sobre el medi ambient:

- a).- Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.
- b).- Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.
- c).- Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.
- d).- Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti a terrenys classificats com a sòl rústic.
- e).- Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.
- f).- Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.
- g).- Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrants del patrimoni històric, incloent-hi les modificacions dels catàlegs de protecció del patrimoni històric, dels plans d'ordenació dels recursos naturals i dels plans rectors d'ús i gestió.
- h).- Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que suposin disminució de la capacitat de població.
- i).- Modificació de delimitació de l'àmbit de polígons o unitats d'actuació i canvi de sistema d'actuació.

Alhora que es tracta d'adoptar mesures restrictives en relació amb els usos condicionats del PTM en benefici de la preservació dels valors naturals i paisatgístics del sòl rústic (apartat g anterior) i, a més a més, evitar amb això la confusió entre les qualificacions de les zones SRG i AIA existents entre el PTM i les vigents NN.SS. adaptades a les DOT.

Binissalem a 30 de novembre de 2009



José Mª Mayol Comas
ARQUITECTE

NORMES URBANÍSTIQUES



Com a conseqüència de la present modificació puntual s'afegiran els apartats ressaltats en negreta en les normes urbanístiques següents:

Tercera part: Ordenances particulars d'ús del sòl i d'edificació.

Secció 12a. Condicions particulars d'ús i edificació a sol rústic.

Article 129. Sòl rústic protegit - Àrea d'Especial Interès (SRP-ANEI).

1. Definició.

Les àrees de SRP-ANEI, assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents, són àrees de gran valor ambiental i paisatgístic i comprenen les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN) i aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius i criteris generals de planejament. Corresponen a les àrees menys antropitzades del municipi (fonamentalment, àrees boscoses). Els sòls que en les NN.SS queden inclosos en aquesta categoria, no podran ésser dedicats en cap cas a usos que impliquin la transformació del seu destí o naturalesa, o que lesionin el valor específic que es protegeix.

2. Usos permesos

A les àrees naturals d'especial interès només es permetran els usos següents:

a) Agrari (3.1), en totes les seves subclasses, subjectes al compliment dels paràmetres d'aprofitament establerts per a aquesta àrea. L'ús agrícola sols es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

Es podran autoritzar els usos condicionats següents, amb les condicions generals que per a ells es regulen i amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'Article 37 de la Llei del sòl rústic:

Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de

Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen l'ús residencial i els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors. *Queda, d'acord amb la matriu del sòl rústic i Pla territorial de Mallorca, expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.*

5. Condicions d'edificació.

A les zones grafiades en els plànols d'ordenació com Sòl Rústic protegit d'Especial Interès (SRP-ANEI), queda prohibida qualsevol tipus de construcció, per la qual cosa se'ls dona la consideració de zones inedificables.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 400.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 200 m.

7. Protecció del patrimoni

Totes les obres majors i els tancaments de parcel·la ubicats a aquesta àrea requeriran l'informe previ de la Comissió Municipal de Patrimoni Històric.

Article 130. Sòl rústic protegit - Àrea de Protecció Territorial (SRP-APT).



1. Definició

Són terrenys inclosos per l'afecció de les xarxes de carreteres definides a les DOT (Articles 9 i 19.1.e), i regulades globalment a l'Article 21 i la matriu d'ordenació de sòl rústic recollida a l'annex I de les DOT. Així mateix s'hi

inclouen dins aquesta àrea les franges de protecció del ferrocarril, el règim de les quals s'assimila per l'Article 168 de la Llei 16/1997 d'ordenació del transports terrestres (LOTT) al de les autovies.

2. Usos permesos.

A les àrees grafiades com a Sòl Rústic Protegit de Protecció Territorial, es permetran els usos regulats a l'àrea de sòl rústic sobre les que s'ubiquin.

3. Usos condicionats.

Seràn usos condicionats, els mateixos usos establerts com a condicionats a les zones de sòl rústic sobre les que s'ubiquen aquestes àrees de SRP-APT

4. Usos prohibits.

Queden prohibits els usos no definits com a permesos o condicionats en cada una de les àrees de sòl rústic en les que s'ubiquin les SRP-APT. No obstant això, independentment de la zona de Sòl Rústic sobre la que s'ubiquin, queden específicament prohibits els usos d'indústria que no sigui de transformació agrària, els equipaments que impliquin construccions, i els habitatges. *Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.*

5. Condicions d'edificació.

Les àrees SRP-APT es regularan per les mateixes condicions d'edificació que les zones de Sòl Rústic sobre les que s'ubiquin.

6. Condicions de parcel·lació

Les àrees SRP-APT es regularan per les mateixes condicions de parcel·lació que les zones de Sòl Rústic sobre les que s'ubiquin.

Article 131. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari "C" (SRC-AIA-C).

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "C" (SRC-AIA-C) les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Correspon a les zones agrícoles situades a les terres altes del municipi i compreses entre l'ANEI nº 47 de la Serra de Tramuntana i el camí del Raiguer que discorre transversal Est-Oest a tot el terme municipal. Es tracta de la zona agrícola del municipi de major valor paisatgístic.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA-C es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA-C es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

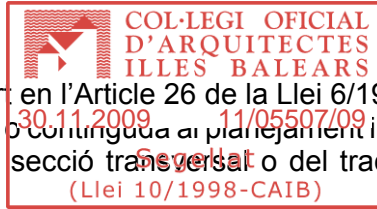
a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m3 per habitatge, i condicionat

al tràmit previst en l'Article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

d) Esportiu (5.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats



declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al pla urbanístic, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. *Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.*

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- Parcel·la mínima: 49.000 m²
- Coeficient d'edificabilitat: 0'01 m²/m²
- Altura màxima: 6 m
- Altura total (coberta inclosa): 7,50 m
- Número de plantes màxim: 2
- Ocupació màxima: 1 %
- Separació mínima a l'indars: 10 m
- Separació mínima entre edificis: 10 m
- Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de Sòl Rústic Protegit d'Especial Interès (SRP-ANEI) una distància mínima de 40 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 132. Sòl rústic comú - àrea d'interès agrari "D" (SRC-AIA-D).

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "D" (SRC-AIA-D) les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades entre el camí del Raiguer i la línia de ferrocarril. Es tracta de una zona agrícola de pendents mitjanes i de transició entre les planes del sud del municipi i l'àrea muntanyosa de la Serra de Tramuntana.

2. Usos permesos

A les àrees SRC-AIA 'D' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA-D es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament
 - Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'Article 36 de la Llei del sòl rústic.
 - Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.
 - Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
 - Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.
 - Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
 - Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.
- D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits.

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. *Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.*

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- Parcel·la mínima: 14.200 m²
- Coeficient d'edificabilitat: 0'015 m²/m²
- Altura màxima: 6 m
- Altura total (coberta inclosa): 7,50 m
- Número de plantes màxim: 2
- Ocupació màxima: 1,5 %
- Separació mínima a lindars: 10 m
- Separació mínima entre edificis: 10 m
- Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a lindars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 133. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari "E" (SRC-AIA-E).

1. Definició.

Es consideraren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus E (SRC-AIA-E) les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades en les terres baixes del municipi. Es tracta de una zona agrícola de pendents baixes i amb una estructura parcel·laria heterogenia en quan a la grossària de les parcel·les.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA-E es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'E' es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat

al tràmit previst en l'Article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Comercial (5.1), exclusivament en la seva modalitat de venda al detall de carburants, en confinància amb les carreteres i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. S'exclouen expressament els tallers i venda de vehicles.

d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

e) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

f) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

g) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), f), g) i h) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. *Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.*

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- Parcel·la mínima: 14.200 m²

- Coeficient d'edificabilitat: 0'02 m2/m2
- Altura màxima: 6 m
- Altura total (coberta inclosa): 7,50 m
- Número de plantes màxim: 2
- Ocupació màxima: 2 %
- Separació mínima a llandars: 10 m
- Separació mínima entre edificis: 10 m
- Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m3



159A48A2FEA79E77E13F938D8EF8C0A17BEA5AB1

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llandars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m2.
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 134. Sòl rústic comú - Àrea Transició (SRC-AT).

1. Definició

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea de Transició (SRC-AT) els terrenys de sòl rústic assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Són subàrees de terrenys inclosos en SRC-AIA 'D' i SRC-AIA 'E' que, a més, estan afectats per la delimitació de les àrees de transició definides a les DOT (Articles 10 i 20), i regulades globalment a l'Article 21 i la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic recollida a l'Annex I de les DOT.

En aplicació de la Disposició Transitòria 5a de les DOT, fins que no s'aprovi el Pla Territorial Insular de l'Illa de Mallorca, les àrees de transició (AT) estaran formades per una franja de 350 m d'amplària a partir dels sòls urbans i aptes per a urbanitzar.

2. Regulació

La regulació de àrees de transició és idèntica a la de les SRC-AIA on s'ubiquin, tota vegada que en la regulació d'aquestes es compleixen les determinacions que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT assenyala per a les AT.

3. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. *Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.*